



I N S T R U C T I V O

C.C. MARIO ALBERTO GOMAR VILLARREAL, MARIO ALBERTO VILLARREAL MONTEMAYOR, PAOLA GONZALEZ IZQUIERDO y MARIA DOLORES DELGADO RIOJAS.

Virgilio Garza número 300 Colonia Chepevera, Monterrey, N. L.
Presente.-

En la Ciudad de Monterrey, Nuevo León, a los 02-dos días del mes de agosto de 2016-dos mil dieciséis.-----

V I S T O .- El expediente administrativo No. **S-109/2016**, formado con motivo del escrito presentado por los **C. C. MARIO ALBERTO GOMAR VILLARREAL, MARIO ALBERTO VILLARREAL MONTEMAYOR, PAOLA GONZALEZ IZQUIERDO y MARIA DOLORES DELGADO RIOJAS**, en su carácter de PROPIETARIOS, por medio del cual solicitan la autorización de **subdivisión en 03-tres porciones** del Predio identificado con el expediente catastral número **51-015-518** con **4,220.11 m2 de superficie** el cual se acredita mediante las siguientes documentales: **a).- Escritura Pública Número 39,358-treinta y nueve mil trescientos cincuenta y ocho**, de fecha 28-veintiocho de febrero de 2012-dos mil doce, pasada ante la Fe del Licenciado Everardo Alanís Guerra, Titular de la Notaría Pública Número 96-noventa y seis, con ejercicio en el Primer Distrito Registral en el Estado, e inscrita bajo el número 5215, Volumen 282, libro 209, Sección Propiedad, Unidad Monterrey, de fecha 25-veinticinco de junio del 2012-dos mil doce; **b).- Escritura Pública Número 5,654-cinco mil seiscientos cincuenta y cuatro**, de fecha 08-ocho de abril del presente año, pasada ante la Fe del Licenciado Juan Rodrigo Fernández Guzmán, Titular de la Notaría Pública Número 40-cuarenta, con ejercicio en el Primer Distrito Registral, e inscrita bajo el número 4310, Volumen 294, libro 173, Sección Propiedad, Unidad Monterrey, de fecha 20-veinte de mayo del presente año; y **c).- Escritura Pública Número 5,655-cinco mil seiscientos cincuenta y cinco**, de fecha 08-ocho de abril del presente año, pasada ante la Fe del Licenciado Juan Rodrigo Fernández Guzmán, Titular de la Notaría Pública Número 40-cuarenta, con ejercicio en el Primer Distrito Registral, e inscrita bajo el número 4304, Volumen 294, libro 173, Sección Propiedad, Unidad Monterrey, de fecha 20-veinte de mayo del presente año; Predio colindante a la calle Cañón de los Nogales, en la Delegación Huajuco, Distrito Urbano La Estanzuela, en el Municipio de Monterrey, N.L., y además, visto los dictámenes técnico, jurídico y demás constancias que obran dentro del expediente; y

CONSIDERANDO

- I. Que de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025, en el caso de la Delegación Huajuco, las densidades y lineamientos urbanísticos serán las señaladas en el plan parcial específico para la Delegación Huajuco ; y de acuerdo al Plan de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco del Municipio de Monterrey 2010-2020, el predio en cuestión se encuentra ubicado en la Delegación Huajuco, Distrito Urbano La Estanzuela, indicado en el plano de densidades como densidad media D-5, permitiendo hasta 42-cuarenta y dos viviendas por hectárea para la zona.
- II. Que de acuerdo al escrito presentado por los solicitantes en esta Secretaría, de fecha 14-catorce de junio del presente año y recibido el día 30-treinta del mismo mes y año, señalan lo siguiente: *".....solicitamos muy atentamente se de procedencia a nuestra solicitud de Subdivisión, por encontrarse apegada a derecho."*
- III. Que el predio en cuestión, no forma parte de un Fraccionamiento Autorizado, por lo anterior conforme lo dispone el artículo 225 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, se deberá diferir la obligación de ceder áreas a favor del municipio hasta que se autorice el uso, destino o incorporación del predio.
- IV. Que en relación a lo indicado en el considerando que antecede, es de señalar que mediante escrito presentado ante esta Secretaría de fecha 14-catorce de junio del presente año y recibido el día 30-treinta del mismo mes y año, manifiestan y solicitan lo siguiente: *".....es por lo que muy atentamente nos permitimos distraer Su atención, con la finalidad de que se realice el diferimiento de nuestra obligaciones a que se refiere el artículo 201 de la ley en mención, con la finalidad de que no se vean de momento afectados nuestros intereses....."*



Oficio No. 2353/SEDUE/2016

Expediente N° S-109/2016

Asunto: Subdivisión

V. De acuerdo a las fotografías anexadas al expediente por el solicitante, se observa que en el predio no existe construcción.

VI. Conforme a lo dispuesto en el artículo 221 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, la subdivisión es la partición de un predio ubicado dentro del área urbana o de reserva para el crecimiento urbano de los centros de población en dos o más, debiendo observar normas básicas, entre éstas la indicada en la fracción IV del numeral en comento, que a la letra indica lo siguiente: "IV. En las zonas urbanizadas no se autorizará la subdivisión cuando ésta dé como resultado lotes con superficie menor al lote promedio del área inmediata, con excepción de que la zonificación aprobada, la infraestructura del área y el equilibrio de la densidad de población prevista lo permitan".

VII. Que del proyecto presentado se desprende que los lotes solicitados resultan con las siguientes superficies: **Lote 1** con una superficie de **1,055.38 m²**, **Lote 2** con una superficie de **1,054.67 m²** y **Lote 3** con una superficie de **2,110.06 m²**, predios colindantes a la calle Cañón de los Nogales, en la Delegación Huajuco, Distrito Urbano La Estanzuela, en el Municipio de Monterrey, N.L.; así mismo, y de acuerdo a lo señalado en el Plan de Desarrollo Urbano Sustentable Cañón del Huajuco del Municipio de Monterrey 2010-2020, el predio en cuestión se encuentra ubicado en el plano de densidades como densidad media D-5, permitiendo hasta 42-cuarenta y dos viviendas por hectárea para la zona, por lo que el proyecto solicitado respeta dicha densidad, ya que llevando a cabo el análisis respectivo, para el predio a subdividir con área total de **4,220.11 m²** resultan permitidas las **03-tres** unidades requeridas, por lo que se cumple con la normatividad señalada.

VIII. Que en el presente caso, el Proyecto de **Subdivisión** se ajusta y satisface con los lineamientos urbanísticos exigidos por el Plan de Desarrollo Urbano del Municipio de Monterrey 2013-2025; además de cumplir con lo relativo a superficie del terreno, alineamientos viales y derechos de vía de infraestructura, previstos en el Plan invocado; cumple con la densidad propuesta para usos habitacionales, por lo que resulta **PROCEDENTE** la aprobación de la subdivisión del lote en cuestión.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento en lo dispuesto por los Artículos I fracción V, 6 fracción IV, 10 fracción XIII, 11, 191 fracción IX, 221 fracción I a IV, 225, 279, 280 fracciones I a la IX, 360 y 361 párrafos primero y cuarto de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, 86, 89, 90, 91, 94 y 96 de la Ley de Gobierno Municipal del Estado de Nuevo León; 1, 2, 3 fracción II y 155 fracciones I a la XIII del Reglamento de Zonificación y Uso de Suelo del Municipio de Monterrey N.L.; 16 fracción X, 93, 94 fracción V, 95 y 98 fracción IV del Reglamento de la Administración Pública del Municipio de Monterrey, el suscrito Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología del Municipio de Monterrey, Nuevo León.

ACUERDA:

PRIMERO: Por lo expuesto y fundado se **Aprueba la Subdivisión en 03-tres porciones de la siguiente manera:** El Predio identificado con el expediente catastral número **51-015-518 con 4,220.11 m² de superficie se subdividirá en 03-tres porciones**, resultando con las siguientes superficies: **Lote 1** con una superficie de **1,055.38 m²**, **Lote 2** con una superficie de **1,054.67 m²** y **Lote 3** con una superficie de **2,110.06 m²**, predios colindantes a la calle Cañón de los Nogales, en la Delegación Huajuco, Distrito Urbano La Estanzuela, en el Municipio de Monterrey, N.L.,

SEGUNDO: Que en el presente caso, los predios en cuestión, no forman parte de un Fraccionamiento Autorizado, por lo que conforme lo dispone el artículo 225 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León se difiere la obligación de ceder áreas a favor del municipio hasta que se autorice el uso, destino o incorporación del predio, lo anterior además atendiendo a lo solicitado por los promoventes mediante escrito presentado en esta Secretaría el día 30-treinta de junio del presente año.

TERCERO: Atendiendo lo señalado en el punto que antecede, se hace del conocimiento del interesado que al momento de solicitar un trámite de construcción ante esta dependencia deberá cumplir con lo establecido en el artículo 203 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León que a la letra dice "En construcciones para nuevas edificaciones en terrenos no comprendidos en fraccionamiento autorizado, se deberá ceder una superficie a favor del municipio....."; esto en cuanto a que las nuevas construcciones deben ceder conforme a lo establecido en dicho numeral.

CUARTO: De conformidad con lo establecido por el Artículo 221 fracción III de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León, se efectuarán a costa de los promoventes las adecuaciones en las infraestructuras o redes de servicios públicos



SECRETARÍA DE
**DESARROLLO
URBANO Y ECOLOGÍA**

Oficio No. 2353/SEDUE/2016

Expediente N° S-109/2016

Asunto: Subdivisión

necesarios para atender a los nuevos predios que se generen. Esta obligación deberá plasmarse en contrato de compra-venta correspondiente, cuando se transmita la propiedad de los referidos lotes, a fin de que se formalice dicha obligación.

QUINTO: De acuerdo al informativo de alineamiento vial de fecha 15-quinze de marzo del presente año deberá respetar los siguientes alineamientos viales: Para calle Cañón de los Nogales deberá respetar una sección vial de 16.00 metros, tomado la acera sur como paramento fijo. Si se prevé la modificación del tramo de la vía pública con la que colinda el predio en la forma que se indica.

SEXTO: Se hace del conocimiento al interesado, que a fin de que surta efectos la subdivisión aquí autorizada deberá dar aviso a la Oficina de Catastro del Estado e inscribir el plano que en el presente acto se autoriza, ante el Instituto Registral y Catastral del Estado, lo anterior de acuerdo al Artículo 279 de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León establece que: *Las autorizaciones de subdivisiones, fusiones, relotificaciones y parcelaciones, serán expedidas por la autoridad municipal competente y tendrán por objeto aprobar el número, superficie y dimensiones de los lotes resultantes. Las autorizaciones a que se refiere este artículo serán expedidas en el término de diez días hábiles contados a partir de que sean satisfechos los requisitos para su obtención establecidos en el presente capítulo, y **tendrá una vigencia de 130-ciento treinta días hábiles a partir de su expedición** para solicitarse la modificación de la inscripción del predio correspondiente ante la Dirección de Catastro, y ser inscritas en el Registro Público de la Propiedad y del Comercio.*

SÉPTIMO: En caso de fenecer dicho término sin haberse realizado la inscripción citada, deberá ingresar nuevo trámite y obtener nueva autorización correspondiente, una vez que se haya dado cumplimiento a los requerimientos y obligaciones señalados en el artículo 280, fracciones del I a IX incluyendo el último párrafo de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

OCTAVO: La presente resolución no prejuzga sobre los derechos de propiedad, gravámenes, servidumbres o cualquier otro derecho de terceros y se dictó conforme a los documentos, informes y datos proporcionados por los solicitantes bajo su estricta responsabilidad, lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 361, primer y último párrafo, de la Ley de Desarrollo Urbano del Estado de Nuevo León.

NOVENO: Previo pago de derechos por servicios prestados en materia de Desarrollo Urbano. Notifíquese personalmente por conducto de los Notificadores adscritos a esta Secretaría, quienes podrán cumplirla conjunta o indistintamente o por correo certificado con acuse de recibo. Así lo acuerda y firma el C. Secretario de Desarrollo Urbano y Ecología de Monterrey. -----

C. LIC. LUIS HORACIO BORTONI VÁZQUEZ
C. SECRETARIO DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA

C. ARQ. VIRGINIA CASTILLO GONZALEZ
C. DIRECTORA DE FRACCIONAMIENTOS Y REGULARIZACIONES



Lo que notifico a Usted mediante el presente instructivo que entregué a una persona que dijo llamarse Mario Alberto Gamarr Villarreal siendo las 10:00 horas del día 11 del mes de Agosto del año 2016.

EL C. NOTIFICADOR

LA PERSONA CON QUIEN SE ENTIENDE LA DILIGENCIA

FIRMA [Firma]

FIRMA [Firma]

NOMBRE Volanda Hernández Reyes

NOMBRE Mario Alberto Gamarr Villarreal

